

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月27日
【事業年度】	第28期（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員 義澤 俊介
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03(5489)0111(大代表)
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員 義澤 俊介
【縦覧に供する場所】	明和地所株式会社 札幌支店 (北海道札幌市中央区北1条西2丁目1番地) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の札幌支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (百万円)	35,509	29,384	35,856	36,614	34,573
経常利益又は経常損失 () (百万円)	967	1,109	1,426	7,765	2,079
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	519	548	751	11,379	2,486
包括利益 (百万円)	-	548	751	11,379	2,486
純資産額 (百万円)	23,093	23,641	24,019	12,266	14,782
総資産額 (百万円)	82,439	79,200	87,043	70,349	57,015
1株当たり純資産額 (円)	927.68	949.69	964.88	492.75	593.81
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	20.88	22.02	30.19	457.13	99.89
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.0	29.9	27.6	17.4	25.9
自己資本利益率 (%)	2.3	2.3	3.2	62.7	18.4
株価収益率 (倍)	25.9	21.2	14.3	-	4.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,987	4,732	6,204	29	2,223
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	61	6,084	5,185	15	617
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,329	7,270	4,374	2,285	7,333
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	9,930	13,477	20,493	18,222	9,283
従業員数 (人)	384	379	433	438	442
(外、平均臨時雇用者数)	(851)	(908)	(938)	(950)	(964)

(注) 1. 売上高には、消費税等(消費税及び地方消費税をいう。以下同じ。)は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため、また、第27期は当期純損失を計上しているため記載しておりません。

3. 第27期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (百万円)	30,641	24,844	31,011	31,816	29,558
経常利益又は経常損失 () (百万円)	644	912	990	8,019	1,668
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	423	616	645	11,373	2,319
資本金 (百万円)	3,537	3,537	3,537	3,537	3,537
発行済株式総数 (千株)	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000
純資産額 (百万円)	21,771	22,388	22,659	10,912	13,232
総資産額 (百万円)	79,015	75,815	83,466	66,891	52,873
1株当たり純資産額 (円)	874.56	899.34	910.26	438.38	531.56
1株当たり配当額 (円)	-	15.00	15.00	-	5.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	17.03	24.78	25.91	456.88	93.18
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.6	29.5	27.1	16.3	25.0
自己資本利益率 (%)	2.0	2.8	2.9	67.8	19.2
株価収益率 (倍)	31.7	18.8	16.6	-	4.5
配当性向 (%)	-	60.5	57.9	-	5.4
従業員数 (人)	187	196	231	227	223
(外、平均臨時雇用者数)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため、また、第27期は当期純損失を計上しているため記載しておりません。

3. 第27期の株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

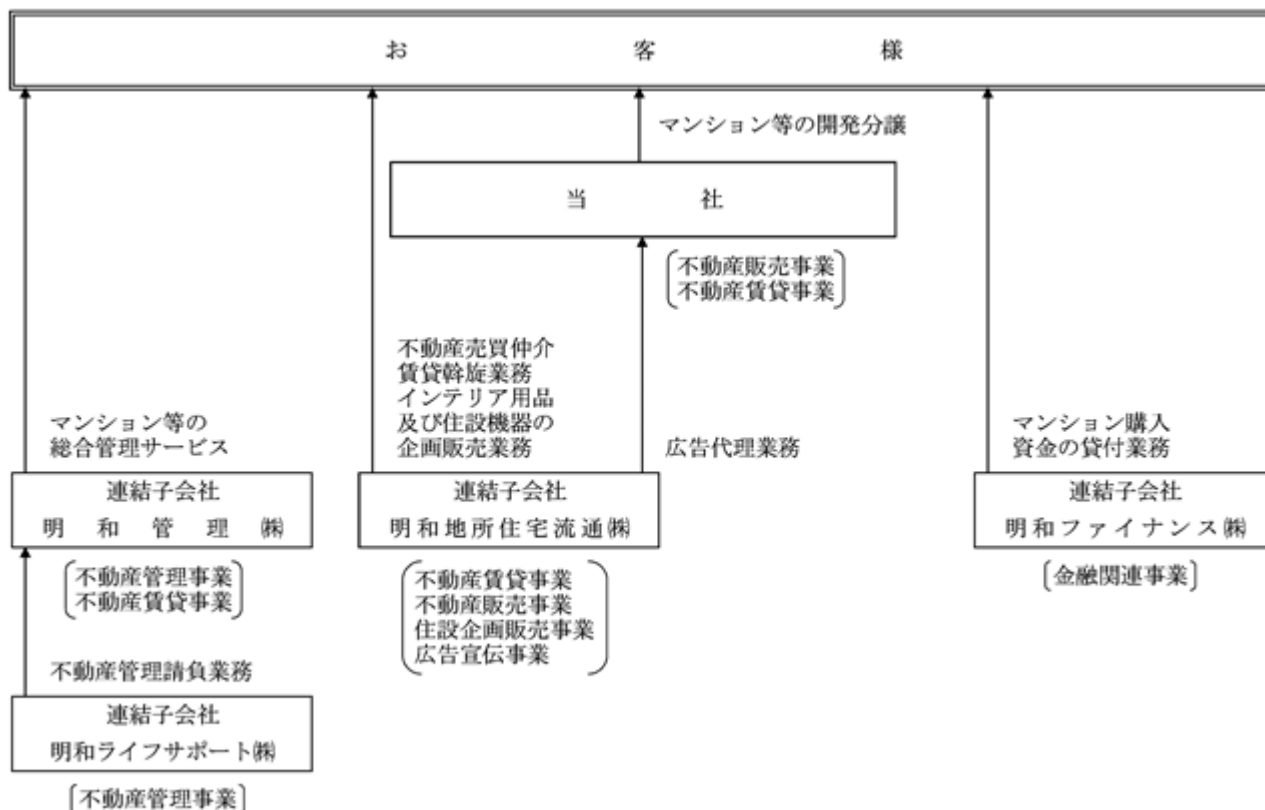
2【沿革】

年月	概況
昭和61年4月	明和地所株式会社を横浜市西区に設立
昭和61年6月	宅地建物取引業免許（神奈川県知事免許）を取得
昭和61年6月	明和管理株式会社を設立
昭和62年7月	札幌市中央区に札幌営業所を開設
昭和62年7月	宅地建物取引業免許を建設大臣免許に切り替え
昭和63年4月	損害保険代理業を開始
昭和63年5月	明和サービス株式会社を設立
平成元年1月	明和エージェンシー株式会社を設立
平成元年8月	東京都渋谷区に渋谷支店を開設
平成元年9月	明和ファイナンス株式会社を設立
平成2年3月	神奈川造機株式会社が宅地建物取引業免許（建設大臣免許）を取得
平成2年4月	株式額面変更のため神奈川造機株式会社に吸収合併されると同時に明和地所株式会社に社名変更
平成2年11月	東京都中央区に新橋支店を開設
平成4年8月	生命保険の募集に関する業務を開始
平成4年10月	本社・渋谷支店・新橋支店の統合を目的とし東京都渋谷区の新本社ビルに移転
平成6年5月	総供給戸数10,000戸を達成したクリオシリーズ第285棟「クリオ東村山壺番館」を販売開始
平成8年9月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成9年6月	明和商事株式会社（現明和地所住宅流通株式会社）を設立
平成9年9月	横浜市西区に横浜支店を開設
平成10年9月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成10年12月	総供給戸数20,000戸を達成したクリオシリーズ第478棟「クリオレジダンス東京」を販売開始
平成11年10月	明和総合商事株式会社は、明和サービス株式会社、明和エージェンシー株式会社を吸収合併（存続会社：明和総合商事株式会社）
平成11年12月	第2明和ビル完成
平成12年7月	札幌営業所を支店に改称
平成13年1月	東京都武蔵野市に西東京支店開設
平成13年7月	横浜支店、西東京支店を本社に統合
平成13年8月	株式会社明和ニュースチール・ホームズを設立
平成14年12月	明和地所住宅販売株式会社を設立
平成15年2月	明和総合商事株式会社は、株式会社明和ニュースチール・ホームズを吸収合併（存続会社：明和総合商事株式会社）
平成17年2月	総供給戸数30,000戸を達成したクリオシリーズ第641棟「クリオ横須賀海岸通り」を販売開始
平成17年8月	明和管理株式会社が、明和ライフサポート株式会社を設立
平成18年12月	明和総合商事株式会社を設立
平成20年4月	これに伴い、従来の明和総合商事株式会社は明和リアルネット株式会社へ社名変更 明和リアルネット株式会社は、明和総合商事株式会社を吸収合併（存続会社：明和リアルネット株式会社） これに伴い、存続会社である明和リアルネット株式会社は明和地所住宅流通株式会社へ社名変更

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び関係会社5社により構成されております。当社グループでは不動産販売事業を中心として、不動産賃貸事業、不動産管理事業、住設企画販売事業、金融関連事業及び広告宣伝事業などのその他の関連事業を展開しております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る当連結会計年度末での位置付けは次のとおりであります。なお、非連結子会社1社は、重要性がないため以下の図及び文章には記載しておりません。



不動産販売事業

当社はマンション等の開発分譲事業を行っており、連結子会社である明和地所住宅流通㈱は売買仲介業務等を行っております。

不動産賃貸事業

当社及び連結子会社である明和管理㈱及び明和地所住宅流通㈱はマンション等の賃貸を行っており、明和地所住宅流通㈱は賃貸斡旋業務を行っております。

不動産管理事業

明和管理㈱は、当社が分譲したマンション等の総合管理サービスを主に行っており、連結子会社である明和ライフサポート㈱は、当社が分譲したマンション等の不動産管理請負業務を行っております。

その他事業

（住設企画販売事業）

明和地所住宅流通㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して、より快適なマンションライフを演出するインテリア用品、住設機器の企画・販売業務を主に行っております。

（金融関連事業）

連結子会社である明和ファイナンス㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して購入資金の貸付業務等を主に行っております。

（広告宣伝事業）

明和地所住宅流通㈱は、当社が分譲するマンションの広告代理業務を一部行っております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 明和管理株式会社 (注)3	東京都渋谷区	400	不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり。
明和地所住宅流通株式会社	東京都渋谷区	330	その他事業	100.0	役員の兼任あり。
明和ライフサポート株式会社 (注)2	東京都渋谷区	10	不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり。
明和ファイナンス株式会社	東京都渋谷区	200	その他事業	99.1	役員の兼任あり。 資金援助あり。

(注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3. 明和管理株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	4,162百万円
	(2) 経常利益	588百万円
	(3) 当期純利益	404百万円
	(4) 純資産額	1,140百万円
	(5) 総資産額	1,832百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	229 (17)
不動産賃貸事業	6 (-)
不動産管理事業	171 (945)
報告セグメント計	406 (962)
その他事業	36 (2)
合計	442 (964)

(注)従業員数は就業人員数(当社グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(契約社員、常用パート、パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
223(17)	32.4	6.6	5,818,806

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	180 (11)
報告セグメント計	180 (11)
全社(共通)	43 (6)
合計	223 (17)

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(契約社員を含んでおります。)は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。

2. 平均年間給与は税込支払給与額であり、基準外賃金、賞与及びその他の臨時給与を含めております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満かつ良好に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、経済政策や金融緩和を背景に、個人消費が持ち直すとともに企業収益の改善や設備投資が活発化するなど景気は緩やかな回復基調で推移しました。

当社の主力市場である首都圏のマンション市況につきましては、用地取得の活発化、労務費や資材価格の高騰による建築費の上昇を主な要因として、不動産価格は上昇傾向がみられます。一方で消費者の需要は底堅く、消費税増税による駆け込みや住宅ローンの低金利などを背景として、供給戸数、契約率ともに好調で、前年を上回って推移しました。

このような環境下、当社グループでは、本業であるマンション分譲において、前期末にあった完成在庫の販売に注力するとともに、翌期引渡し物件の契約残高の積み上げを推進いたしました。また、従来からの課題であったオフィスビル用地の売却によりバランスシートの改善を進めました。

この結果、当連結会計年度の業績は、下記のとおり売上高は前期比5.6%減の345億73百万円となり、営業利益、経常利益、当期純利益はそれぞれ31億54百万円（前期は営業損失64億83百万円）、20億79百万円（前期は経常損失77億65百万円）、24億86百万円（前期は当期純損失113億79百万円）となりました。

(連 結)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	34,573	36,614	2,040	5.6
営業利益又は営業損失()	3,154	6,483	9,638	-
経常利益又は経常損失()	2,079	7,765	9,845	-
当期純利益又は当期純損失()	2,486	11,379	13,866	-

(個 別)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	29,558	31,816	2,257	7.1
営業利益又は営業損失()	2,497	7,029	9,526	-
経常利益又は経常損失()	1,668	8,019	9,687	-
当期純利益又は当期純損失()	2,319	11,373	13,693	-

(2)連結セグメント別の業績

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上を記載しております。

不動産販売事業（マンション等の開発分譲）

不動産販売事業におきましては、分譲マンションの引渡しに加え、オフィスビル用地の売却を行ったことから、売上高は目標を上回ることができましたが、引き上げ後の消費税率適用物件についての販売が一時的に足踏み状態となったこともあり、契約高については目標を下回りました。

この結果、売上高は285億28百万円(前期比7.8%減)、セグメント利益は24億47百万円（前期はセグメント損失70億81百万円）となりました。

売上の状況は次のとおりであります。

区分	当期実績		
	戸数(戸)	売上高(百万円)	構成比
中高層住宅	698	23,426	82.1%
土地・建物	-	4,805	16.8%
手数料等	-	296	1.0%
計	698	28,528	100.0%

不動産賃貸事業（不動産賃貸及び付随業務）

不動産賃貸事業におきましては、主要なオフィスビル3棟などが安定的に稼働したことから賃貸収入が増加し、売上高は16億51百万円（前期比3.2%増）、セグメント利益は7億31百万円（同13.3%増）となりました。

不動産管理事業（マンション等の総合管理サービス）

不動産管理事業におきましては、管理受託業務に加えて、大規模修繕などの工事関連業務の強化を図り、売上高は40億70百万円（前期比7.2%増）、セグメント利益は6億1百万円（同18.3%増）となりました。

その他事業

その他事業におきましては、住設企画販売事業を主体に、売上高は3億22百万円（前期比20.3%増）、セグメント利益は35百万円（同60.9%減）となりました。

（3）キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末比89億39百万円減少し、92億83百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益20億89百万円を計上したことや仕入債務が92億94百万円の減少となった一方で、たな卸資産が40億97百万円の減少となったことにより、22億23百万円の資金の減少（前期は29百万円の増加）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは6億17百万円の資金の増加（前期は15百万円の減少）となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入11億6百万円と定期預金の預入による支出5億6百万円の差異によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは73億33百万円の資金の減少（前期は22億85百万円の減少）となりました。これは主として、新規分譲プロジェクトにかかる借入による収入93億58百万円があった一方で、分譲プロジェクトの終了等に伴い長期借入金162億51百万円を返済したことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約実績

当連結会計年度における不動産販売事業の契約状況を示すと次のとおりであります。

	契約高			契約残高		
	数量	金額 (百万円)	前期比(%)	数量	金額 (百万円)	前期比(%)
中高層住宅	戸 1,033	35,051	126.6	戸 413	14,296	538.4
土地・建物	戸 - m ² 1,906.24	4,801	156.1	戸 - m ² -	-	-
計	戸 1,033 m ² 1,906.24	39,852	141.6	戸 413 m ² -	14,296	538.4

(注) 1. 土地・建物の数量m²は、土地の実測面積を記載しております。
 2. 金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前期比(%)
不動産販売事業(百万円)	28,528	92.2
不動産賃貸事業(百万円)	1,651	103.2
不動産管理事業(百万円)	4,070	107.2
報告セグメント計(百万円)	34,250	94.2
その他事業(百万円)	322	120.3
合計(百万円)	34,573	94.4

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

コア事業である不動産販売事業において、以下の事項についてグループ一丸となって取り組んでまいります。

第一に、仕入・供給・販売体制を再構築し、年間1,000～1,500戸程度の新規供給を継続的に実施するとともに、月間100戸程度の安定した販売を目指してまいります。

第二に、良質・低廉なマンション用地の仕入れを強化いたします。地価、建築費ともに上昇し、競合他社との仕入れ競争も激化しております。このような環境下、スピード感を持って仕入れを行うことが重要であり、当社のプロジェクト対象エリアにおける用地情報をいち早く入手できるように、地元不動産業者を中心に、大手仲介業者、建設業者、金融機関等とのネットワークの維持強化をさらに進めてまいります。

第三に、消費者の安全性や環境性能に対する意識が高まっており、耐震性・省エネ・エコを柱とした消費者ニーズに合致した商品企画、供給を推進してまいります。

4【事業等のリスク】

当社及び当社の関係会社（以下「当社グループ」といいます。）の経営成績、株価及び財務状況等に影響を及ぼすリスクには以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成26年3月31日）現在において、当社グループが判断したものであります。

(1)経済環境の変化について

当社グループは不動産販売事業をコア事業と位置付けており、消費者向け高額商品あるいは投下元本の大きな投資商品という性格上、国内外経済や金融環境の影響を大きく受けます。したがって、景気後退局面や災害発生時には消費者心理の冷え込みからお客様の購入活動が低迷することとなり、これに伴う販売価格の低下や在庫の増加などの影響が発生する可能性があります。

また、不動産取得にかかる税制等が変更された場合にも、お客様の購入意欲に影響を与える可能性があります。当社グループは経済環境の変化に対応するための経営努力を行ってまいります。経済環境の変化は当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2)金融環境の変化について

当社グループの用地仕入れのための資金調達は、銀行借入れを基本としております。金融環境の変化もしくは当社業績の変動により、新規資金調達やファイナンスが困難になった場合、あるいは金利水準が想定を上回った場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、住宅ローンを利用するお客様に対する金融機関の融資姿勢が著しく消極的になった場合にも、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3)公的規制等について

当社グループは不動産販売事業を遂行する上で、用地取得、建設、販売という各プロセスにおいて種々の法的規制及び行政指導を受けることとなります。当社グループとしては、事前の調査を尽くすことによりプロジェクトの遂行可能性に関する確認を行っていますが、将来において現在予期できない法的規制が設けられることも皆無とは言えません。こうした規制が設けられた場合には、当社グループの事業活動が制約される可能性があるほか、これらの規制を遵守できなかった場合には、予測困難な事業コストの増加が生じる懸念があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、現行の法令及び会計基準に則り決算を行い、適切に財務開示を行っておりますが、将来的に会計基準や税制が変更された場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4)災害による影響について

当社グループが建設中あるいは完成引渡し前のマンションが火災や地震、風水害等の災害に遭遇した場合、修復工事に加え、工期の延長を余儀なくされるため、マンションの引渡し時期が変動する等事業計画に大きな差異が生じます。また、大規模な修復工事を余儀なくされる事態の発生は多額の補償を伴うこともあり得ます。増加したコストについては保険により求償することになりますが、最終的にすべての損失を補填できるとは限らず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5)競合他社等の影響について

当社グループは、首都圏及び札幌に事業エリアを限定し、経営資源を集中した効率的な事業展開を行っておりますが、当該事業エリアにおいて過度な価格競争が生じた場合には、販売活動の長期化及び想定価格での販売が困難となる等の可能性があります。その場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6)建築費の上昇について

当社グループの不動産販売事業におきましては、建築費は用地費とともに原価の主要項目であります。建築資材の価格や建築工事にかかる人件費が想定を上回って上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7)建築工事の遅延等について

当社グループが発注する建設会社等に経営破綻や財務状況の悪化などの事象が発生した場合には、工期の遅延による引渡し時期の変動や追加費用の発生等が懸念されるほか、工事完了後の補修責任が履行されない可能性が高く、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8)訴訟事件について

当社グループは、マンション建設に当たっては、様々な観点から慎重な検討を行っておりますが、建物の瑕疵、土壌汚染、近隣問題等による訴訟の発生及びこれらに起因する建築計画の変更等が発生する可能性があります。その場合には、直接・間接を問わずコスト増加要因となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9)引渡し時期の集中について

当社グループの不動産販売事業におきましては、お客様への物件引渡しを基準として売上げ計上を行うため、特定時期に引渡し集中した場合には、事業年度内での業績および財務状況の変動が大きくなり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10)繰延税金資産について

当社グループは、将来の収益見通しに基づく回収可能性を十分に検討したうえで繰延税金資産を計上しておりますが、将来の収益見通しの変更や税率変更が発生した場合には、繰延税金資産計上額の見直しが必要となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11)法令違反等について

当社グループでは、宅地建物取引業法等の改正による規制強化の中、法令違反が生じることのないように社内研修等による社員教育に努めておりますが、こうした法令等に対する違反が発生した場合には、社会的な信用失墜や規制当局による業務停止処分等を通じて、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12)個人情報について

当社グループでは、マンション等の販売や管理等を行うにあたり、多くの個人情報を保有しております。個人情報の取扱い及び管理については、規程の整備、研修の実施等により周知徹底を図っておりますが、個人情報が漏洩した場合には、社会的な信用失墜や損害賠償の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成26年3月31日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。連結財務諸表の作成にあたり、連結会計年度末日における資産・負債の報告数値及び偶発債権・債務の開示並びに連結会計期間における収入・費用の報告数値に影響を与える見積り、判断及び仮定を使用する必要があります。当社グループは、過去の実績や状況に応じ最も合理的と考えられる様々な要因に基づき、見積り及び判断を行っておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループは、重要な会計方針のうち、判断と見積りに重要な影響を及ぼすものは以下のものと考えております。

たな卸資産評価

当社グループは、通常の販売目的で保有するたな卸資産についての評価を実施し、評価額が簿価を下回った場合には評価損失を計上しております。たな卸資産の評価は、鑑定評価に基づくもののほか、近隣売買事例や過去の価格推移などにより行っております。

貸倒引当金

当社グループは、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。お客様の財政状況が悪化し、その支払能力が低下した場合、追加引当が必要となる可能性があります。

繰延税金資産

当社グループは、企業会計上の資産又は負債の額と課税所得計算上の資産又は負債の額との間に生じる一時的な差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産又は繰延税金負債を計上しています。

当社グループが計上している繰延税金資産は、将来減算される一時差異及び繰越欠損金等によるものであります。繰延税金資産のうち、将来において回収が不確実であると考えられる部分に対しては評価性引当額を計上して繰延税金資産を減額していますが、将来の課税所得の見込み額の変化や法人税率の変動、その他の要因に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、繰延税金資産の増減により法人税等調整額が増減し、純利益が増減する可能性があります。

退職給付費用

当社グループは、従業員の退職給付費用及び債務を数理計算上で設定される前提条件に基づいて算出しております。これらの前提条件となる基礎率には、割引率、昇給率、退職率、死亡率、年金資産の長期期待運用収益率等が含まれ、これまでの実績及び将来の見通しを考慮して設定しておりますが、実際の基礎率との差異については数理計算上の差異額として、発生期の翌連結会計年度において一括費用処理することとしております。前提条件として使用する基礎率は、その算定の基となる統計数値等に重要な変動が生じていない限り見直しを行いません。基礎率を変更した場合、割引率の減少（増加）は、退職給付債務が増加（減少）するため、数理計算上の差異の費用処理を通じて退職給付費用を増加（減少）させる可能性があります。長期期待運用収益率の引き下げ（引き上げ）は、退職給付費用を構成する期待運用収益を減少（増加）させることになり、その結果、退職給付費用は増加（減少）することになります。

賞与引当金

当社グループは、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額を計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高

不動産管理事業等の売上高が増加した一方で、一部新規物件の引渡しが遅れ込んだことにより不動産販売事業の売上高は減少いたしました。その結果、売上高は345億73百万円（前期比5.6%減）となりました。

売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価は、前期に計上したたな卸資産の評価損失の影響がなくなったことにより、251億85百万円（前期比32.5%減）と大きく減少いたしました。

販売費及び一般管理費は、新規供給物件の増加に伴う広告宣伝費の増加等により、62億33百万円（前期比7.8%増）となりました。

営業外損益

営業外収益は、売却契約解約に伴う違約金収入や助成金収入が減少したことにより1億15百万円（前期比34.5%減）となりました。

営業外費用は、借入金の返済により支払利息が減少したことなどから11億90百万円（前期比18.4%減）となりました。

特別損益

投資有価証券売却益30百万円を特別利益に計上した一方で、投資有価証券評価損19百万円などを特別損失として計上いたしました。

法人税等

将来の収益状況を勘案し、繰延税金資産を積み増した結果、法人税等調整額4億91百万円を計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は345億73百万円（前期比5.6%減）、営業利益は31億54百万円（前期は営業損失64億83百万円）、経常利益は20億79百万円（前期は経常損失77億65百万円）、当期純利益は24億86百万円（前期は当期純損失113億79百万円）となりました。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資金の状況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (3) キャッシュ・フローの状況」をご参照下さい。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）では、主に電子計算機等に47百万円の設備投資を実施しました。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

（平成26年3月31日現在）

事業所名 （所在地）	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）				従業員数 （名）
			建物及び構築物	土地 （面積㎡）	その他	合計	
本社 （東京都渋谷区）	不動産販売	事務所他	575	1,355 (10,613.70)	85	2,016	205 (16)
	不動産賃貸	賃貸マンション・ビル	1,957	5,603 (10,888.09)	0	7,560	- (-)
札幌支店 （札幌市中央区）	不動産販売	事務所	2	- (-)	0	2	18 (1)

(2) 国内子会社

（平成26年3月31日現在）

会社名	事業所名 （所在地）	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）				従業員数 （名）
				建物及び構築物	土地 （面積㎡）	その他	合計	
明和管理(株)	本社 （東京都渋谷区）	不動産賃貸	賃貸マンション	165	354 (1,299.74)	4	523	- (-)
		不動産管理	事務所他	32	55 (98.41)	4	92	165 (16)
明和地所住宅流通(株)	本社 （東京都渋谷区）	不動産賃貸	賃貸マンション	93	161 (522.92)	-	255	6 (-)
明和ファイナンス(株)	本社 （東京都渋谷区）	不動産賃貸	賃貸マンション	68	146 (607.71)	-	215	- (-)

（注）1．帳簿価額のうち「その他」は、機械及び装置、車両運搬具、工具、器具及び備品であります。

2．従業員数の（ ）は、臨時従業員数を外書きしております。

3．土地の面積は、公簿面積を記載しております。

4．福利厚生施設の保養所は、本社に含めております。

5．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

6．上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

提出会社

（平成26年3月31日現在）

事業所名 （所在地）	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 （名）	建物 土地 （面積㎡）	年間賃借料 （百万円）
本社 （東京都渋谷区）	不動産販売	事務所他	223（17）	7,542.39 1,962.57	336

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	104,000,000
計	104,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成26年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成26年6月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	26,000,000	同 左	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	26,000,000	同 左	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成8年9月18日	2,500,000	26,000,000	2,325,000	3,537,500	4,982,900	5,395,794

(注) 有償一般募集

入札による募集				1,800,000株
発行価格	1,860円	資本組入額	930円	
払込金総額	5,277,900千円			
入札によらない募集				700,000株
発行価格	2,900円	資本組入額	930円	
払込金総額	2,030,000千円			

(6) 【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	17	38	76	64	4	5,558	5,757	-
所有株式数(単元)	-	18,852	7,092	95,988	13,768	239	124,026	259,965	3,500
所有株式数の割合(%)	-	7.25	2.73	36.92	5.30	0.09	47.71	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,106,266株は、「個人その他」に11,062単元及び「単元未満株式の状況」に66株含まれております。

2. 上記「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が21単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(株)英興発	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-28-10	7,230	27.81
原田 英明	東京都武蔵野市	2,413	9.28
(株)明建システム	東京都大田区田園調布3-22-30	1,710	6.58
高杉 仁	東京都大田区	1,299	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	東京都中央区晴海1-8-11	1,153	4.44
高杉 純	東京都世田谷区	1,100	4.23
原田 耕次	東京都武蔵野市	415	1.60
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.54
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク銀行(株))	388 GREENWICH STREET, NY, NY 10013, USA (東京都品川区東品川2-3-14)	371	1.43
(株)みずほ銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株))	東京都千代田区丸の内1-3-3 (東京都中央区晴海1-8-12)	340	1.31
計	-	16,432	63.20

(注) 1. 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は1,153千株であります。

2. 当社は自己株式1,106千株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成26年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,106,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,890,300	248,882	-
単元未満株式	普通株式 3,500	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	26,000,000	-	-
総株主の議決権	-	248,882	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,100株含まれております。また、「議決権の数」には証券保管振替機構名義の株式に係る議決権21個は含まれておりません。

【自己株式等】

平成26年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
明和地所(株)	東京都渋谷区神泉町9-6 明和地所渋谷神泉ビル	1,106,200	-	1,106,200	4.25
計	-	1,106,200	-	1,106,200	4.25

(9) 【ストックオプション制度の内容】
 該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	1,106,266	-	1,106,266	-

3【配当政策】

当社は、財務体質の強化に不可欠な内部留保を確保しつつ、長期安定配当を通じた株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。

当事業年度の配当につきましては、今後の事業展開の基盤となる内部留保の充実を図る観点から、1株当たり年5円の配当を実施いたしました。

なお、次期の期末配当金につきましては、コア事業における収益確保に努め、1株当たり年15円の配当を予定しております。

当社は、取締役会の決議による中間配当と株主総会の決議による期末配当の年2回の剰余金配当が可能であります。が、現状の収益状況や経営計画に鑑み、期末配当に重点を置くことが最適であると考えております。また、中間配当については、「取締役会の決議によって、毎年9月30日現在の株主に対し、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成26年6月27日 定時株主総会決議	124	5

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	760	734	514	666	888
最低(円)	322	381	318	327	355

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	448	523	531	570	488	445
最低(円)	391	414	465	479	417	388

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		原田 英明	昭和43年7月8日生	平成5年4月 佐藤工業株式会社入社 平成11年5月 当社入社 平成11年6月 当社取締役 平成11年6月 当社社長室長補佐 平成12年7月 当社マンション事業部長 平成13年5月 当社マンション事業二部長 平成15年10月 当社マンション事業建設二部長 平成17年4月 当社代表取締役社長（現任）	注2	2,413
取締役 執行役員	総務部担当	水野 雄介	昭和27年6月25日生	昭和52年4月 株式会社レナウンルック（現株式会社ルック）入 社 平成12年2月 当社入社 平成17年4月 当社法務部長 平成19年6月 当社取締役 平成19年6月 当社法務部担当 平成19年12月 明和地所住宅販売株式会社監査役 平成21年6月 明和ファイナンス株式会社取締役（現任） 平成23年4月 当社社長室長 平成24年4月 当社取締役執行役員（現任） 平成26年1月 当社総務部担当（現任） 平成26年1月 明和地所住宅販売株式会社代表取締役（現任）	注2	9
取締役 執行役員	マンション 事業建設 部、事業企 画部、品質 管理部管掌 兼マンショ ン事業建設 部長	柿崎 宏治	昭和46年10月22日生	平成6年4月 当社入社 平成19年4月 当社営業推進部長 平成24年4月 当社執行役員 平成24年8月 当社マンション事業部長 平成25年2月 当社マンション事業部、事業企画部、建設部管掌 兼マンション事業部長 平成25年6月 当社取締役執行役員（現任） 平成25年9月 当社マンション事業建設部、事業企画部、品質管 理部管掌兼マンション事業建設部長（現任）	注2	3
取締役 執行役員	経理部、業 務部担当	義澤 俊介	昭和32年1月9日生	昭和54年4月 株式会社日本債券信用銀行（現株式会社あおぞら 銀行）入行 平成17年9月 同行仙台支店長 平成19年4月 当社入社 平成23年4月 当社経理部統括部長 平成24年4月 当社執行役員 平成24年4月 当社経理部担当 平成24年8月 当社経理部、関係会社担当 平成25年6月 当社取締役執行役員（現任） 平成26年1月 当社経理部、業務部、関係会社担当 平成26年1月 明和ファイナンス株式会社代表取締役（現任） 平成26年4月 当社経理部、業務部担当（現任）	注2	0
取締役 執行役員	経営企画 部、法務 部、関係会 社担当	長尾 和	昭和45年3月6日生	平成5年4月 伊藤忠商事株式会社入社 平成15年2月 株式会社プロパティ・リスク・ソリューション代 表取締役 平成21年3月 株式会社ファモット代表取締役 平成23年9月 森和エナジー株式会社代表取締役 平成25年6月 当社取締役 平成26年3月 森和エナジー株式会社取締役（現任） 平成26年4月 当社取締役執行役員経営企画部、法務部、関係会 社担当（現任）	注2	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		今田 喜久	昭和24年11月25日生	昭和47年4月 株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行 平成14年2月 日本証券代行株式会社取締役 平成18年6月 日本証券代行株式会社代表取締役副社長 平成18年10月 株式会社J B I S ホールディングス取締役 平成23年6月 当社常勤監査役（現任） 明和管理株式会社監査役（現任） 明和ライフサポート株式会社監査役（現任） 明和ファイナンス株式会社監査役（現任） 平成25年10月 明和地所住宅流通株式会社監査役（現任） 平成26年1月 明和地所住宅販売株式会社監査役（現任）	注1 注3	3
監査役		中村 満	昭和10年11月25日生	昭和34年4月 毎日新聞社入社 昭和36年4月 日刊産業新聞社入社 昭和39年4月 株式会社神奈川建設産業通信社代表取締役（現 任） 昭和55年4月 株式会社ナカムラトレーディング（現株式会社ア レックプランニング）代表取締役（現任） 昭和61年4月 当社監査役（現任）	注1 注3	86
監査役		古藤 昇司	昭和13年9月21日生	昭和36年4月 代議士秘書 平成2年2月 同退職 平成2年4月 古藤事務所開設 平成8年6月 当社監査役（現任）	注1 注3	28
計						2,544

- (注) 1. 監査役 今田喜久、中村満及び古藤昇司の3氏は、社外監査役であります。
2. 平成26年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
3. 平成23年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
小野 正典	昭和23年8月27日生	昭和50年4月 弁護士登録 平成13年8月 東京リベルテ法律事務所開設（現在に至る）	0

5. 当社は、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役4名のほか、次の3名であります。

執行役員 鈴木 真 営業部統括部長
執行役員 小林 也夫 事業企画部長
執行役員 川田 幸司 営業部統括部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、社会への貢献や企業価値拡大等の経営目標を達成し、株主その他のステークホルダーに対する責任を果たしていく上で、経営の健全性・透明性・効率性を確保していくことが必要であると考えております。当社では、これらの要請を保証する体制としてのコーポレート・ガバナンスの整備・強化を重要課題の一つとして位置付け、関係会社を含むグループ全体としての取り組みを進めております。

企業統治の体制

・企業統治の体制の概要

当社は監査役会設置会社であります。また、事業環境の変化に対応するため、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、平成24年4月から執行役員制度を導入しております。執行役員の業務執行を取締役会、取締役及び監査役が監督することにより、責任がより明確になると考えております。会社の機関の概要は以下のとおりであります。

取締役会

当社の取締役会是有価証券報告書提出日現在、取締役5名で構成されております。取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施し、重要な経営事項、業務執行に係る事項の決定及び業務執行の監督を行っております。取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

経営戦略会議

取締役、常勤監査役、執行役員、支店長及び部門長で構成され、毎月1回、当社の経営全般にかかわる重要事項の報告、協議及び検討を行っております。

部門長会議

取締役、執行役員及び部門長により構成され、毎週1回、部門間における業務遂行上の問題点のすり合わせ及び対応策の決定等を行うとともに、重要な事項に関してコンプライアンスを含めたあらゆる角度から審議し、意思決定を行っております。

関係会社会議

代表取締役社長、関係会社担当執行役員、常勤監査役及び関係会社の責任者で構成され、関係会社各社の経営全般にかかわる重要事項を報告、協議することにより、業務に関する当社グループ全体としての整合性やシナジーを確保し、グループ経営の推進を図っております。

監査役会

当社の監査役会は社外監査役3名で構成され、監査方針、監査計画を策定し監査役監査規程に基づき、会計監査人及び監査室と連携して監査を実施しております。上記のとおり、監査役が取締役会に出席するとともに、常勤監査役が経営戦略会議及び関係会社会議にも出席することで、関係会社を含めた当社グループに関する重要事項について把握できる体制をとっております。

内部統制部門

経営企画部：組織体制・機能の判断、経営計画の策定・統括、関係会社の統括

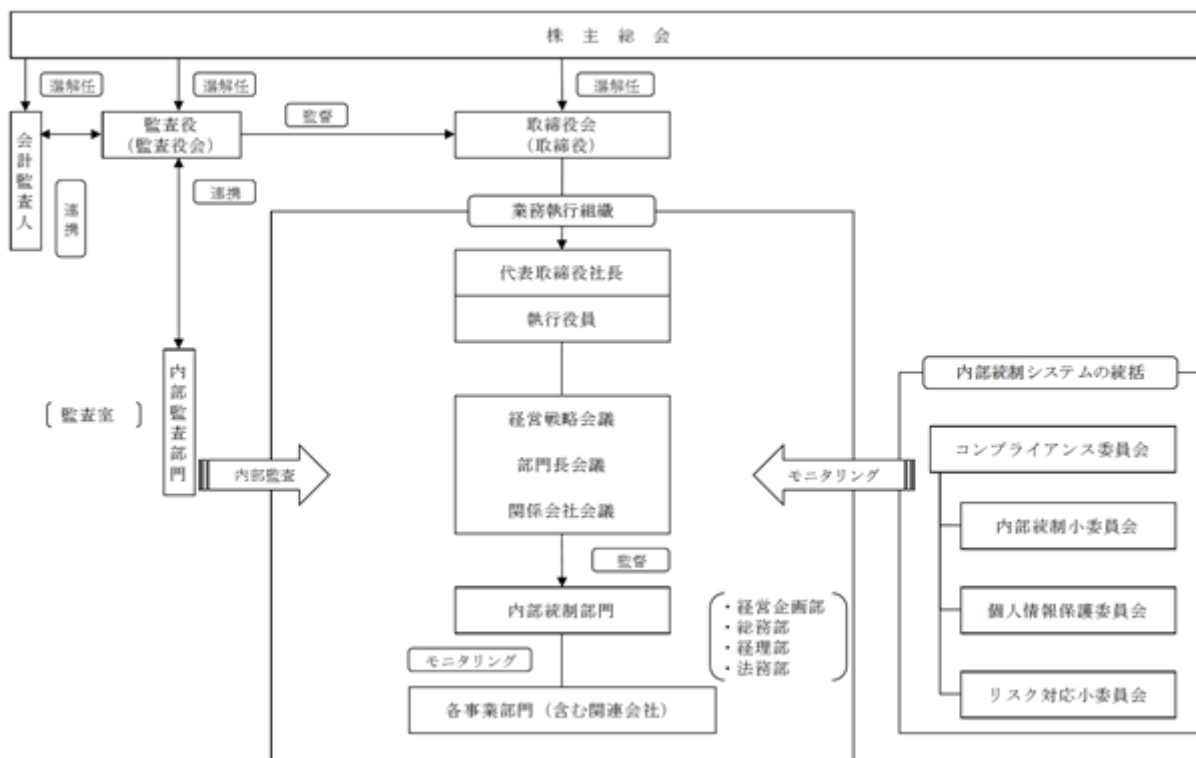
総務部：株式を含めた当社内部の重要な事項、規程・規範の策定

経理部：決算及び財務に関する事項（監査法人等と連携）

法務部：コンプライアンス・内部統制に関する事項、取引関係に関する事項（顧問弁護士等と連携）

監査室：内部監査（監査役、監査法人と連携）

会社の機関・内部統制の関係を分かりやすく示す図表



・企業統治の体制を採用する理由

当社は、平成25年6月に社外取締役1名を選任し、それまでの社外監査役3名で構成される監査役会による取締役会の監視・監督機能の強化を図りました。

今回、平成26年4月から、グループの総合力の強化を目的とした組織改正に合わせ、当該社外取締役が所管業務を担当することになったため、社外取締役に該当しないこととなりました。

しかしながら、当社の社外監査役は、経営者としての幅広く高度な見識を有する常勤監査役と不動産業界に関する豊富な知見を有する監査役2名によって構成され、従来より、取締役会に対する監視・監督機能を発揮していたことから、経営の健全性や透明性が十分に確保できる体制であると考えております。

・内部統制システムの整備の状況

当社においては、業務執行がコンプライアンスの枠組みの中で適正かつ効率的に行われていること及びリスク管理が有効に機能していることを管理・監視することを内部統制と捉え、これを実践的に運用することが各ステークホルダーに対する責任を果たすことにつながっていくものと考えております。

当社では、取締役会にて決議いたしました「内部統制システム構築の基本方針」（最終改定 平成26年4月1日）に沿った社内体制の整備を進めてきております。また、平成21年3月期よりは「財務報告に係る内部統制」への対応を実施済みであり、監査法人より適正意見を得ております。

基本方針と整備状況

(1)職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

内部統制システムの統括は、取締役を委員長とするコンプライアンス委員会が担当し、各部門での実践的運用体制を構築する。

「コーポレート・ガバナンス原則」及び「明和地所グループ コンプライアンス規範」を策定している。

「ヘルプライン運用規程」に基づき、社内外に窓口を設置した内部通報制度を運用している。

監査室を業務執行部門から独立した代表取締役直轄の内部監査部門として運用している。

(2)グループとしての体制運営

「コーポレート・ガバナンス原則」及び「明和地所グループ コンプライアンス規範」をグループにおいて共有し、各関係会社の実情に合わせた内部統制の体制を構築する。

グループ関係会社は経営企画部が統括し、監査室による監査を継続実施する。

(3)その他整備状況

職務執行の効率化のため職務分掌を明確化し、また経営戦略会議及び部門長会議により組織横断的かつ迅速な意思決定を行っている。

職務執行に係る情報保存については、「文書取扱規程」「個人情報保護規程細則」に基づき、保存・管理を行う。

個人情報の重要性に鑑み、個人情報に関する統括組織として個人情報保護委員会を設置し、「個人情報保護規程」による管理・運用を実施している。

監査役は、自らの監査業務に必要とする従業員に対して直接必要事項を指示することができ、当該従業員は当該事項については業務執行における指揮命令を受けない。

監査役と代表取締役は定例の意見交換を実施している。・リスク管理体制の整備の状況

当社は、コンプライアンス委員会をリスク管理の統括組織とし、リスク管理規程を策定、運用しております。リスク発生時には、所管部門よりの報告に基づき、コンプライアンス委員会及び取締役会にて、迅速、適切な対応を行います。

内部監査及び監査役監査の状況

当社は、業務執行部門から独立した社長直轄の内部監査部門として、監査室を設置しております。監査室は人員2名で構成されておりますが、コンプライアンス委員会及びその小委員会である内部統制委員会と緊密に連携し、必要に応じてそれらの委員を活用することで内部監査の実効性を確保しております。内部統制委員会は内部統制部門所属の人員及び担当執行役員により構成されております。

監査室は、監査役（会）及び会計監査人と協力しつつ、当社並びにグループ関連会社の監査を実施し、この結果を社長及び監査役（会）に報告し、必要に応じ改善指導を行っております。

また、監査役監査の状況につきましては、監査役監査規程に基づき効率的な監査を実施するため、監査計画策定に際して内部監査部門（監査室）と緊密な連携を取っており、監査業務に必要となる場合には、同部門の従業員及び必要と考える部門の従業員に対して直接指示を行うことができる他、内部統制部門に対するヒアリングの実施等により効率的な監査の遂行が可能な体制となっております。会計監査人より監査計画及び監査実施の報告・説明を受領した際には、その内容について意見交換を行っているほか、必要に応じて協議・意見交換を実施しております。

社外取締役及び社外監査役

当社は、社外監査役3名を選任しており、会社法第427条第1項及び定款第41条第2項の規定に基づき、各社外役員との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が定める額を限度とする契約を締結しております。

社外監査役を選任するに際しての、当社からの独立性に関する明文化された基準は設けておりませんが、当社の社外監査役は、いずれも高い見識と豊富な知見を有しており、当社と特別な取引関係はなく、独立した立場で取締役会に対する客観的・中立的な経営監視機能を果たすことが可能であると考えております。

社外監査役は、取締役会への出席を通じて、これまでの経験を生かし、独立した客観的な視点で取締役会に対する監督を行っております。

また、社外監査役は監査室と協同して監査にあたることは勿論、必要に応じて内部統制部門や他事業部門に対するヒアリングを実施するとともに、会計監査人と連携し、会計監査の状況の把握に努めております。

会計監査の状況

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査についての監査契約を新日本有限責任監査法人と締結しております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成は次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び継続監査年数

公認会計士の氏名等		所属する監査法人
指定有限責任社員	矢田堀 浩明	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	根本 知香	

継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

会計監査業務にかかる補助者の構成

公認会計士 11名
 会計士補等 5名

役員報酬等

・役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	247	187	14	45	7
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	50	38	9	2	4

・役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。

株式の保有状況

投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
 5銘柄 5,650千円

取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の方法

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

当社は、以下の事項について株主総会の決議によらず、取締役会で決議することができる旨定款に定めております。

・自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは機動的に自己株式の取得を行うことを目的とするものであります。

・剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

・取締役及び監査役の実任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議事項

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	35	-	35	-
連結子会社	-	-	-	-
計	35	-	35	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査契約の締結に際し、当社がその内容についての検討を実施するとともに、監査役会が監査計画や監査報酬等を含む契約内容を精査・判断、その同意を得ることで適正性の確保を図っております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、適時・的確な対応ができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 19,301	2 9,762
受取手形及び売掛金	153	181
販売用不動産	2 10,995	2, 3 13,250
仕掛販売用不動産	2 15,601	2 19,295
営業貸付金	2 1,051	2 1,180
繰延税金資産	423	848
未収還付法人税等	69	85
その他	480	595
貸倒引当金	9	9
流動資産合計	48,067	45,190
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,205	8,708
減価償却累計額	6,490	5,819
建物及び構築物（純額）	2 5,714	2, 3 2,889
土地	2 15,304	2, 3 7,677
その他	566	471
減価償却累計額	425	372
その他（純額）	2 141	2, 3 98
有形固定資産合計	21,160	10,665
無形固定資産		
ソフトウェア	38	29
その他	44	42
無形固定資産合計	83	71
投資その他の資産		
投資有価証券	1 54	1 29
繰延税金資産	25	55
退職給付に係る資産	-	201
その他	1,105	875
貸倒引当金	147	73
投資その他の資産合計	1,037	1,088
固定資産合計	22,281	11,825
資産合計	70,349	57,015

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	14,725	5,430
短期借入金	2,423	2,381
1年内返済予定の長期借入金	2,304	2,169
未払費用	127	132
未払法人税等	63	62
前受金	203	919
賞与引当金	124	150
役員賞与引当金	-	23
その他	1,159	1,106
流動負債合計	51,107	33,249
固定負債		
長期借入金	2,592	2,794
繰延税金負債	19	-
退職給付引当金	123	-
役員退職慰労引当金	204	242
退職給付に係る負債	-	136
その他	645	658
固定負債合計	6,975	8,983
負債合計	58,082	42,233
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	4,360	6,847
自己株式	1,027	1,027
株主資本合計	12,266	14,753
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	-	29
その他の包括利益累計額合計	-	29
少数株主持分	-	-
純資産合計	12,266	14,782
負債純資産合計	70,349	57,015

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	36,614	34,573
売上原価	1 37,314	1 25,185
売上総利益又は売上総損失()	700	9,388
販売費及び一般管理費	2 5,783	2 6,233
営業利益又は営業損失()	6,483	3,154
営業外収益		
受取利息	1	1
違約金収入	22	6
助成金収入	60	57
貸倒引当金戻入額	13	19
その他	78	30
営業外収益合計	175	115
営業外費用		
支払利息	1,347	1,079
控除対象外消費税等	79	96
その他	30	14
営業外費用合計	1,457	1,190
経常利益又は経常損失()	7,765	2,079
特別利益		
固定資産売却益	3 0	-
投資有価証券売却益	-	30
特別利益合計	0	30
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 0
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損	3	19
特別損失合計	3	20
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	7,768	2,089
法人税、住民税及び事業税	117	94
法人税等調整額	3,493	491
法人税等合計	3,610	397
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	11,379	2,486
少数株主利益	-	-
当期純利益又は当期純損失()	11,379	2,486

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	11,379	2,486
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	-	-
包括利益	11,379	2,486
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,379	2,486
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	16,114	1,027	24,019
当期変動額					
剰余金の配当			373		373
当期純損失（ ）			11,379		11,379
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	11,753	-	11,753
当期末残高	3,537	5,395	4,360	1,027	12,266

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	-	-	-	24,019
当期変動額				
剰余金の配当				373
当期純損失（ ）				11,379
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	11,753
当期末残高	-	-	-	12,266

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	4,360	1,027	12,266
当期変動額					
剰余金の配当					-
当期純利益			2,486		2,486
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,486	-	2,486
当期末残高	3,537	5,395	6,847	1,027	14,753

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	-	-	-	12,266
当期変動額				
剰余金の配当				-
当期純利益				2,486
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	29	29	-	29
当期変動額合計	29	29	-	2,515
当期末残高	29	29	-	14,782

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	7,768	2,089
減価償却費	385	361
貸倒引当金の増減額(は減少)	697	73
退職給付引当金の増減額(は減少)	18	123
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	133
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	20	38
賞与引当金の増減額(は減少)	1	26
役員賞与引当金の増減額(は減少)	18	23
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	1,347	1,079
投資有価証券売却損益(は益)	-	30
投資有価証券評価損益(は益)	3	19
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	0	0
固定資産売却益	0	-
売上債権の増減額(は増加)	535	86
たな卸資産の増減額(は増加)	10,681	4,097
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	-	169
その他の資産の増減額(は増加)	117	182
未収消費税等の増減額(は増加)	176	0
仕入債務の増減額(は減少)	2,970	9,294
その他の負債の増減額(は減少)	73	355
未払消費税等の増減額(は減少)	18	302
その他	-	17
小計	1,502	1,052
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	1,335	1,077
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	137	95
営業活動によるキャッシュ・フロー	29	2,223
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	386	506
定期預金の払戻による収入	386	1,106
有形固定資産の取得による支出	9	8
有形固定資産の売却による収入	1	0
無形固定資産の取得による支出	2	8
投資有価証券の売却による収入	-	35
投資その他の資産の増減額(は増加)	4	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	15	617
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	201	423
長期借入れによる収入	12,421	9,358
長期借入金の返済による支出	14,119	16,251
配当金の支払額	372	0
ファイナンス・リース債務の返済による支出	13	16
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,285	7,333
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,270	8,939
現金及び現金同等物の期首残高	20,493	18,222
現金及び現金同等物の期末残高	18,222	9,283

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

明和管理株式会社

明和地所住宅流通株式会社

明和ライフサポート株式会社

明和ファイナンス株式会社

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

明和地所住宅販売株式会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社の総資産・売上高・当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社については、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、重要性がないため、これらの会社に対する投資勘定については、持分法を適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

その他のたな卸資産

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物...10~47年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れの損失に備えるために、当社及び連結子会社は一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌連結会計年度にて一括費用処理することとしております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているので決算日における有効性の評価を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を当連結会計年度末より適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上（または、年金資産から退職給付債務の額を控除した額を退職給付に係る資産として計上）する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る資産及び負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る資産201百万円及び退職給付に係る負債136百万円が計上されるとともに、その他の包括利益累計額が29百万円増加しております。

なお、1株当たり純資産額は1.17円増加しております。

(未適用の会計基準等)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	43百万円	23百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	1,062百万円	462百万円
販売用不動産	4,546	11,695
仕掛販売用不動産	15,313	18,705
営業貸付金	595	915
建物及び構築物	5,515	2,702
土地	15,062	7,435
その他(有形固定資産)	56	4
計	42,151	41,922

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	4,163百万円	3,815百万円
1年内返済予定の長期借入金	28,632	21,501
長期借入金	5,848	7,827
計	38,643	33,143

3 資産の保有目的の変更

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	-百万円	2,522百万円
土地	-	7,626
その他(有形固定資産)	-	41
計	-	10,190

4 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

(1) 債務保証

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
住宅ローン利用顧客	7,430百万円	3,258百万円

(連結損益計算書関係)

1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	8,515百万円	18百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給料手当	1,997百万円	1,861百万円
退職給付費用	67	81
賞与引当金繰入額	107	126
役員賞与引当金繰入額	-	23
役員退職慰労引当金繰入額	20	52
支払手数料	358	411
広告宣伝費	1,045	1,391
貸倒引当金繰入額	0	-

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
車両運搬具	0百万円	- 百万円

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
車両運搬具	0百万円	0百万円

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	26,000	-	-	26,000
合計	26,000	-	-	26,000
自己株式				
普通株式	1,106	-	-	1,106
合計	1,106	-	-	1,106

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	373	15	平成24年3月31日	平成24年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
 該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	26,000	-	-	26,000
合計	26,000	-	-	26,000
自己株式				
普通株式	1,106	-	-	1,106
合計	1,106	-	-	1,106

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	124	利益剰余金	5	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	19,301百万円	9,762百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,078	478
現金及び現金同等物	18,222	9,283

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

主として、不動産販売事業におけるコンピュータ端末機(工具、器具及び備品)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位:百万円)

	前連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	17	13	4
合計	17	13	4

(単位:百万円)

	当連結会計年度(平成26年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	17	15	1
合計	17	15	1

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

未経過リース料期末残高相当額等

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2	1
1年超	1	-
合計	4	1

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
支払リース料	3	2
減価償却費相当額	3	2

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	336	336
1年超	672	336
合計	1,008	672

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、一時的な余裕資金の運用については短期の預金等に限定しており、事業にかかる所要資金については主として銀行等金融機関からの借入により調達しております。なお、デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、その期日は半年以内であります。また、営業貸付金は住宅ローンを主体としたものであり、同様に顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主として株式形態のゴルフ会員権であり、四半期ごとに内容の精査を行っております。未収還付法人税等については、短期間で回収となる税金の還付であります。

営業債務である支払手形及び買掛金、並びに未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金、プロジェクト資金及び設備投資資金であり、支払期日は最長で決算日後約4年であります。金利の変動リスクに晒されている一部の変動金利借入については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用して支払利息を固定化することにより、リスクヘッジを行っております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (5) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権である受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクについては、取引ごとに個別の検討を行い、リスクの低減を図っております。営業貸付金については、返済状況のモニタリングにより信用状態の変化を把握するとともに、四半期ごとに各取引先の信用リスクの見直しを実施しております。

デリバティブ取引については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクは僅少であります。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、社内ルールに従い、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券については、継続的に発行体や匿名組合の財務状況等を把握し、市場価格変動の影響を精査しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理
当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（平成25年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 現金及び預金	19,301	19,301	-
(2) 受取手形及び売掛金	153	153	-
(3) 営業貸付金	1,051		
貸倒引当金(*1)	8		
	1,043	1,065	22
(4) 未収還付法人税等	69	69	-
(5) 投資有価証券	0	2	1
資産計	20,568	20,592	23
(1) 支払手形及び買掛金	14,725	14,725	-
(2) 短期借入金	4,238	4,238	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	30,465	30,465	-
(4) 未払法人税等	63	63	-
(5) 長期借入金	5,982	5,957	24
負債計	55,474	55,450	24
デリバティブ取引(*2)	-	-	-

(*1)営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。

(*2)デリバティブ取引については、「金融商品に関する会計基準」により特例処理を行っている金利スワップ取引のみであり、その時価についてはヘッジ対象である長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	9,762	9,762	-
(2) 受取手形及び売掛金	181	181	-
(3) 営業貸付金	1,180		
貸倒引当金(*1)	8		
	1,172	1,193	21
(4) 未収還付法人税等	85	85	-
(5) 投資有価証券	0	2	1
資産計	11,202	11,225	22
(1) 支払手形及び買掛金	5,430	5,430	-
(2) 短期借入金	3,815	3,815	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,609	21,609	-
(4) 未払法人税等	62	62	-
(5) 長期借入金	7,946	7,884	61
負債計	38,863	38,802	61
デリバティブ取引(*2)	-	-	-

(*1)営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。

(*2)デリバティブ取引については、「金融商品に関する会計基準」により特例処理を行っている金利スワップ取引のみであり、その時価についてはヘッジ対象である長期借入金の時価に含めて記載しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金、(4) 未収還付法人税等

これらは短期間で決済されるものが主体であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 営業貸付金

営業貸付金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規貸出を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 投資有価証券

株式形態のゴルフ会員権は取引所の市場価格が無いので、時価は取引相場によっております。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された将来キャッシュ・フローを、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
非上場株式	53	28

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(5) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	19,283	-	-	-
受取手形及び売掛金	153	-	-	-
営業貸付金	224	138	312	375
未収還付法人税等	69	-	-	-
合計	19,731	138	312	375

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	9,738	-	-	-
受取手形及び売掛金	181	-	-	-
営業貸付金	161	131	337	550
未収還付法人税等	85	-	-	-
合計	10,167	131	337	550

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	4,238	-	-	-	-	-
長期借入金	30,465	4,716	1,020	168	78	-
合計	34,719	4,732	1,035	180	84	0

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	3,815	-	-	-	-	-
長期借入金	21,609	7,105	763	78	-	-
合計	25,445	7,126	780	89	6	1

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	0	0	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	0	0	-
合計		0	0	-

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	0	0	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	0	0	-
合計		0	0	-

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関係

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等 のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 変動受取・固定 支払	長期借入金	197	149	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度及び確定給付企業年金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務(百万円)	576
(2) 年金資産(百万円)	577
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)(百万円)	0
(4) 未認識数理計算上の差異(百万円)	42
(5) 未認識過去勤務債務(債務の減額)(百万円)	-
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4) + (5)(百万円)	43
(7) 前払年金費用(百万円)	167
(8) 退職給付引当金(6) - (7)(百万円)	123

(注) 子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

(1) 勤務費用(百万円)	61
(2) 利息費用(百万円)	1
(3) 期待運用収益(百万円)	8
(4) 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	30
(5) 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	1
(6) 退職給付費用(1) + (2) + (3) + (4) + (5)(百万円)	83

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「(1) 勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

0.15%

(3) 期待運用収益率

2.00%

(4) 過去勤務債務の額の処理年数

3年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理しております。)

(5) 数理計算上の差異の処理年数

1年(発生時の翌連結会計年度に一括して費用処理しております。)

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度及び退職一時金制度を採用しております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

確定給付企業年金制度（すべて積立型制度であります。）では、給与と勤務期間に基づいた一時金又は年金を支給します。

退職一時金制度（すべて非積立型制度であります。）では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給します。

連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられたものを除く）

退職給付債務の期首残高	472百万円
勤務費用	45
利息費用	0
数理計算上の差異の発生額	51
退職給付の支払額	43
退職給付債務の期末残高	424

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられたものを除く）

年金資産の期首残高	452百万円
期待運用収益	9
数理計算上の差異の発生額	4
事業主からの拠出額	27
退職給付の支払額	33
年金資産の期末残高	451

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

期首における退職給付に係る負債（は資産）	21百万円
退職給付費用	22
退職給付の支払額	3
制度への拠出額	36
期末における退職給付に係る負債（は資産）	38

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	405百万円
年金資産	606
	201
非積立型制度の退職給付債務	136
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	65
退職給付に係る負債	136
退職給付に係る資産	201
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	65

（注）簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	45百万円
利息費用	0
期待運用収益	9
数理計算上の差異の費用処理額	42
簡便法で計算した退職給付費用	22
<u>確定給付制度に係る退職給付費用</u>	<u>102</u>

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

未認識過去勤務費用	- 百万円
未認識数理計算上の差異	46
<u>合 計</u>	<u>46</u>

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

生命保険一般勘定	100%
<u>合 計</u>	<u>100</u>

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

割引率	0.250%
長期期待運用収益率	2.000%

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	53百万円	14百万円
退職給付引当金	44	-
退職給付に係る負債	-	47
役員退職慰労引当金	75	86
未払事業税等	18	12
たな卸資産評価損	6,073	3,732
ゴルフ会員権評価損	22	22
関係会社株式評価損	380	380
繰越欠損金	3,428	5,618
減損損失	951	935
固定資産評価損	1,085	541
控除対象外消費税等	5	0
減価償却費超過額	0	0
賞与引当金	47	53
投資有価証券評価損	21	12
その他	62	56
繰延税金資産小計	12,272	11,516
評価性引当額	11,780	10,558
繰延税金資産合計	492	958
繰延税金負債		
前払年金費用	61	-
退職給付に係る資産	-	54
その他	0	0
繰延税金負債合計	62	54
繰延税金資産の純額	429	903

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	423百万円	848百万円
固定資産 - 繰延税金資産	25	55
固定負債 - 繰延税金負債	19	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率 (調整)	- %	38.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.7
住民税均等割	-	0.4
評価性引当額	-	58.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	1.0
その他	-	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	19.0

(注) 前連結会計年度は、税金等調整前当期純損失を計上しているため、注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は62百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(平成25年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度末(平成26年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都などの首都圏を中心に、賃貸住宅や賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は555百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は658百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	18,986	18,848
期中増減額	137	10,405
期末残高	18,848	8,443
期末時価	16,234	6,380

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な減少額は販売用不動産への振替10,190百万円であります。
3. 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループでは、グループ会社各社において取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、マンション等の開発分譲、売買仲介業務を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸斡旋等を行っております。「不動産管理事業」は、マンション等の総合管理サービスを行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	30,947	1,600	3,797	36,346	268	36,614
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	157	49	206	2,078	2,285
計	30,947	1,758	3,846	36,552	2,347	38,899
セグメント利益 又は損失()	7,081	645	508	5,926	90	5,836
セグメント資産	27,659	18,842	451	46,953	3,448	50,402
その他の項目						
減価償却費	13	300	23	337	0	338
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	22	6	3	32	0	32

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

当連結会計年度（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	28,528	1,651	4,070	34,250	322	34,573
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	165	50	215	1,637	1,853
計	28,528	1,816	4,121	34,466	1,960	36,427
セグメント利益	2,447	731	601	3,780	35	3,816
セグメント資産	33,562	8,368	522	42,454	2,474	44,928
その他の項目						
減価償却費	13	277	21	312	0	312
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	4	8	12	24	0	25

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）
（単位：百万円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	36,552	34,466
「その他」の区分の売上高	2,347	1,960
セグメント間取引消去	2,285	1,853
連結財務諸表の売上高	36,614	34,573

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,926	3,780
「その他」の区分の利益	90	35
セグメント間取引消去	80	38
全社費用(注)	566	623
連結財務諸表の営業利益又は損失()	6,483	3,154

(注)全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

（単位：百万円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	46,953	42,454
「その他」の区分の資産	3,448	2,474
セグメント間取引消去	2,400	1,136
全社資産(注)	22,347	13,223
連結財務諸表の資産合計	70,349	57,015

(注)全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

（単位：百万円）

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度
減価償却費	337	312	0	0	47	48	385	361
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	32	24	0	0	5	22	38	47

(注)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社事務所の設備投資額であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主及び 役員 の近 親者	高杉 仁	-	-	当社相談役	(被所有) 直接 5.2 間接 6.9	相談役報酬 の支払	相談役報酬 の支払	42	-	-

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主及び 役員 の近 親者	高杉 仁	-	-	当社相談役	(被所有) 直接 5.2 間接 6.9	相談役報酬 の支払	相談役報酬 の支払	42	-	-

- (注) 1. 上記(ア)の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 高杉 仁氏は、当社の専務取締役経験者であり、長年の経験と知識並びに外部各方面との幅広い人脈を有しており、これを当社業務に生かすため、相談役という立場で当社の経営に従事しております。具体的には会社の経営上の必要事項に関する取締役会の諮問にこたえるほか、自ら必要に応じて現経営陣に対して、助言等を行っております。
- なお、報酬額につきましては、取締役会において決定しております。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)
1 株当たり純資産額	492.75円	593.81円
1 株当たり当期純利益金額又は 1 株当たり当期純損失金額 ()	457.13円	99.89円

(注) 1 . 当連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、前連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、1 株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 . 1 株当たり当期純利益金額又は 1 株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)
当期純利益金額又は当期純損失金額 () (百万円)	11,379	2,486
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額 () (百万円)	11,379	2,486
期中平均株式数 (株)	24,893,734	24,893,734

3 . 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成26年 3 月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	12,266	14,782
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	-	-
(うち少数株主持分)	(-)	(-)
普通株式に係る期末純資産額 (百万円)	12,266	14,782
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	24,893,734	24,893,734

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,238	3,815	3.83	-
1年以内に返済予定の長期借入金	30,465	21,609	3.07	-
1年以内に返済予定のリース債務	15	21	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,982	7,946	3.07	平成27年～30年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	50	59	-	平成28年～33年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	40,753	33,450	-	-

(注) 1. 平均利率を算定する際の利率及び残高は期中平均のものを使用しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	7,105	763	78	-
リース債務	21	17	11	6

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	5,537	16,572	25,310	34,573
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額()(百万円)	350	1,241	1,978	2,089
四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額()(百万円)	232	1,027	1,531	2,486
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	9.35	41.26	61.51	99.89

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	9.35	50.61	20.26	38.38

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 17,210	1 7,467
売掛金	5	2
販売用不動産	1 10,959	1, 3 13,226
仕掛販売用不動産	1 15,603	1 19,187
貯蔵品	16	16
前払費用	280	215
繰延税金資産	374	799
未収還付法人税等	62	85
その他	2 228	2 218
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	44,739	41,218
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,317	1, 3 2,516
構築物	1 25	1, 3 13
機械及び装置	1 50	3 -
車両運搬具	3	1
工具、器具及び備品	15	12
土地	1 14,585	1, 3 6,959
リース資産	56	73
有形固定資産合計	20,055	9,577
無形固定資産		
電話加入権	29	29
リース資産	7	5
無形固定資産合計	37	35
投資その他の資産		
投資有価証券	10	5
関係会社株式	1,199	1,179
前払年金費用	100	61
繰延税金資産	-	39
破産更生債権等	17	17
その他	772	779
貸倒引当金	40	40
投資その他の資産合計	2,059	2,042
固定資産合計	22,151	11,655
資産合計	66,891	52,873

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2 14,319	2 4,899
工事未払金	2 280	2 116
短期借入金	1 2,560	1 1,935
1年内返済予定の長期借入金	1 30,239	1 21,490
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1 95	1 595
リース債務	15	20
未払金	2 260	2 269
未払費用	53	49
未払法人税等	27	5
未払消費税等	11	306
前受金	138	757
預り金	687	339
賞与引当金	73	85
役員賞与引当金	-	23
流動負債合計	48,762	30,892
固定負債		
長期借入金	1 5,336	1 7,827
関係会社長期借入金	1 995	-
リース債務	48	57
退職給付引当金	78	81
役員退職慰労引当金	179	226
繰延税金負債	19	-
その他	559	555
固定負債合計	7,216	8,748
負債合計	55,978	39,641
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
別途積立金	11,000	-
繰越利益剰余金	8,572	4,747
利益剰余金合計	3,007	5,327
自己株式	1,027	1,027
株主資本合計	10,912	13,232
純資産合計	10,912	13,232
負債純資産合計	66,891	52,873

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	1 31,816	1 29,558
売上原価	1 34,715	1 22,620
売上総利益又は売上総損失()	2,899	6,938
販売費及び一般管理費	1, 2 4,129	1, 2 4,441
営業利益又は営業損失()	7,029	2,497
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 401	1 350
その他	1 119	1 43
営業外収益合計	520	394
営業外費用		
支払利息	1 1,394	1 1,116
その他	1 116	106
営業外費用合計	1,511	1,223
経常利益又は経常損失()	8,019	1,668
特別利益		
固定資産売却益	0	-
投資有価証券売却益	-	30
特別利益合計	0	30
特別損失		
固定資産売却損	-	0
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損	3	19
特別損失合計	3	20
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	8,022	1,678
法人税、住民税及び事業税	1 109	1 156
法人税等調整額	3,460	483
法人税等合計	3,350	640
当期純利益又は当期純損失()	11,373	2,319

【売上原価明細書】

a. 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地仕入費		16,213	47.7	6,844	31.2
外注工事費		14,800	43.5	12,495	57.0
経費		1,374	4.0	1,401	6.4
土地建物購入費		1,621	4.8	1,187	5.4
不動産売上原価		34,010	100.0	21,929	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2. 土地建物購入費は、土地付中高層住宅等の一括仕入によるものであります。

b. その他事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃料		78	11.2	83	12.0
支払手数料		36	5.2	31	4.6
管理費		84	12.0	81	11.8
水道光熱費		44	6.3	55	8.1
租税公課		121	17.3	110	16.0
減価償却費		284	40.3	264	38.3
修繕費		51	7.2	59	8.7
保険料		3	0.5	3	0.5
その他事業原価		705	100.0	690	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計			
					別途積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	11,000	3,174	14,754	1,027	22,659	22,659
当期変動額										
別途積立金の取崩							-		-	-
剰余金の配当						373	373		373	373
当期純損失（ ）						11,373	11,373		11,373	11,373
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	11,746	11,746	-	11,746	11,746
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	11,000	8,572	3,007	1,027	10,912	10,912

当事業年度（自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計			
					別途積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	11,000	8,572	3,007	1,027	10,912	10,912
当期変動額										
別途積立金の取崩					11,000	11,000	-		-	-
剰余金の配当							-		-	-
当期純利益						2,319	2,319		2,319	2,319
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										-
当期変動額合計	-	-	-	-	11,000	13,319	2,319	-	2,319	2,319
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	-	4,747	5,327	1,027	13,232	13,232

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの・・・当事業年度末の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの・・・移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産・・・個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品・・・・・・・・・・・・・・・・・・最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)・・・定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15年～47年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)・・・定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産・・・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用することとしております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

受取手形、売掛金、貸付金等の貸倒れの損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は以下のとおりです。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌事業年度にて一括費用処理することとしております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため事業年度末における有効性の評価を省略しております。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(3) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の期間費用としております。

(4) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下額の区分掲記または注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	782百万円	182百万円
販売用不動産	4,546	11,695
仕掛販売用不動産	15,313	18,705
建物	5,202	2,412
構築物	19	8
機械及び装置	50	-
土地	14,455	6,829
計	40,369	39,834

担保に係る債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	2,485百万円	1,935百万円
1年内返済予定の長期借入金	28,559	21,490
1年内返済予定の関係会社長期借入金	95	95
長期借入金	5,336	7,827
関係会社長期借入金	495	-
計	36,971	31,347

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
金銭債権	136百万円	148百万円
金銭債務	2,320	1,068

3 資産の保有目的の変更

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	- 百万円	2,514百万円
構築物	-	7
機械及び装置	-	41
土地	-	7,626
計	-	10,190

4 偶発債務

次の関係会社等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

(1) 債務保証

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
明和ファイナンス株式会社	2,355百万円	2,015百万円
住宅ローン利用顧客	7,430	3,258
計	9,786	5,273

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	144百万円	151百万円
仕入高	2,069	1,676
営業取引以外の取引による取引高	629	551

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度25%、当事業年度31%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度75%、当事業年度69%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給料手当	1,159	980
賞与引当金繰入額	59	61
役員賞与引当金繰入額	-	23
役員退職慰労引当金繰入額	17	47
退職給付費用	46	58
広告宣伝費	1,021	1,365
減価償却費	58	54

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は1,179百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は1,179百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	15百万円	14百万円
退職給付引当金	27	29
役員退職慰労引当金	66	80
未払事業税等	7	-
たな卸資産評価損	6,073	3,732
ゴルフ会員権評価損	22	22
関係会社株式評価損	380	380
繰越欠損金	3,279	5,448
減損損失	628	619
固定資産評価損	1,085	541
控除対象外消費税等	5	0
賞与引当金	28	30
投資有価証券評価損	18	9
その他	11	11
繰延税金資産小計	11,650	10,921
評価性引当額	11,257	10,059
繰延税金資産合計	393	862
繰延税金負債		
前払年金費用	37	22
その他	0	0
繰延税金負債合計	37	22
繰延税金資産の純額	355	839

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率 (調整)	- %	38.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	7.9
評価性引当額	-	71.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	1.2
その他	-	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	38.2

(注) 前事業年度は、税引前当期純損失を計上しているため、注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は59百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	5,317	-	2,514	286	2,516	5,058
	構築物	25	-	7	4	13	70
	機械及び装置	50	-	41	8	-	-
	車両運搬具	3	-	0	1	1	26
	工具、器具及び備品	15	1	0	4	12	266
	土地	14,585	-	7,626	-	6,959	-
	リース資産	56	30	-	13	73	31
	計	20,055	32	10,191	319	9,577	5,453
無形固定資産	電話加入権	29	-	-	-	29	-
	リース資産	7	-	-	1	5	-
	計	37	-	-	1	35	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

リース資産 車両 20百万円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 販売用不動産へ振替 2,514百万円

土地 販売用不動産へ振替 7,626百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	42	-	0	42
賞与引当金	73	85	73	85
役員賞与引当金	-	23	-	23
役員退職慰労引当金	179	47	-	226

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。公告掲載URL http://www.meiwajisyo.co.jp ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、法令により定款をもってしても制限することができない権利及び募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第27期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年6月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第28期第1四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月9日関東財務局長に提出

（第28期第2四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月8日関東財務局長に提出

（第28期第3四半期）（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）平成26年2月7日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成25年7月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年6月27日

明和地所株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 矢田堀 浩明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 根本 知香 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づき監査証明を行うため、明和地所株式会社の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、明和地所株式会社が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月27日

明和地所株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 矢田堀 浩明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 根本 知香 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第28期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。